

[Печать](#)

Решение по административному делу

[Информация по делу](#)

Дело № 3а-253/2019

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

6 июня 2019 года г. Пермь

Пермский краевой суд в составе

председательствующего судьи Буланкова Р.В.

при секретаре Еремеевой С.С.,

с участием представителя административного истца Баяндиной К.В., действующей на основании доверенности

представителя административного ответчика Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края Агафоновой Т.А., действующей на основании доверенности,

представителя административного ответчика Управления Росреестра по Пермскому краю Спицыной А.С., действующей на основании доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Пермь-констракш» об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Пермь-констракш» (далее – ООО «Пермь-констракш»), Общество) обратилось в Пермский краевой суд с административным исковым заявлением об установлении кадастровой стоимости объектов недвижимости – нежилых помещений с кадастровыми номерами: **1306; **1427; **1277; **1320; **1459; **1343 в размере их рыночной стоимости.

В обоснование заявленных требований административным истцом указано, что Общество является собственником указанных объектов недвижимости. Их кадастровая стоимость установлена Приказом Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 25 октября 2018 года № СЭД-31-02-2-2-1323 по итогам государственной кадастровой оценки объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Пермского края по состоянию на 1 января 2018 года. Вместе с тем, согласно отчету об оценке рыночная стоимость объектов недвижимости на эту же дату существенно ниже их кадастровой стоимости. Завышенная кадастровая стоимость объектов недвижимости нарушает права административного истца на уплату налога на имущество организаций в законно установленном размере.

Представитель административного истца Баяндина К.В. в судебном заседании настаивала на удовлетворении уточненных заявленных требований по доводам, изложенным в административном исковом заявлении.

Представитель административного ответчика Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края Агафопова Т.А. в судебном заседании не возражала об удовлетворении заявленных требований с учетом результатов судебной экспертизы.

Представитель административного ответчика Управление Росреестра по Пермскому краю Спицына А.С. в судебном заседании не возражала об удовлетворении заявленных требований.

Заслушав лиц, принимавших участие в судебном заседании, исследовав материалы дела, изучив письменные отзывы, суд приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основанием для пересмотра результатов определения кадастровой стоимости является установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Как следует из представленных правоустанавливающих документов ООО «Пермь-констракшн» является собственником нежилых помещений, расположенных по адресу: ****, с кадастровыми номерами **1306; **1427; **1277; **1320; **1459; **1343.

В силу положений Налогового кодекса Российской Федерации (глава 30) административный истец является плательщиком налога на имущество организаций.

Пунктом 2 статьи 375, статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации установлено, что налоговая база в отношении отдельных объектов недвижимого имущества определяется как их кадастровая стоимость по состоянию на 1 января года налогового периода, утвержденная в установленном порядке; закон субъекта Российской Федерации, устанавливающий особенности определения налоговой базы исходя из кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества может быть принят только после утверждения субъектом Российской Федерации в установленном порядке результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимого имущества. Уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации должен не позднее 1-го числа очередного налогового периода по налогу на имущество организаций определить на этот налоговый период перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база будет определяться как кадастровая стоимость, и направить перечень в электронной форме в налоговые органы по месту нахождения соответствующих объектов недвижимого имущества, а также разместить перечень на своем официальном сайте или на официальном сайте субъекта Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

На территории Пермского края в соответствии с пунктом 1 статьи 1 Закона Пермского края от 13 ноября 2017 года № 141-ПК «О налоге на имущество организаций на территории Пермского края» установлен налог на имущество организаций исходя из кадастровой стоимости недвижимого имущества в отношении административно-деловых центров и торговых центров (комплексов) общей площадью свыше 1000 кв. метров в городских округах (свыше 300 кв. метров в муниципальных районах) и помещений в них.

В соответствии со статьей 378.2 Налогового кодекса Российской Федерации постановлением Правительства Пермского края № 756-п от 29 ноября 2018 года «Об определении на 2019 год перечня объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость» был определен Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, в соответствии с Законом Пермского края от 13 ноября 2017 года № 141-ПК, в названный Перечень включено здание с кадастровым номером **1180, расположенное по адресу: ****.

Право юридических лиц на оспаривание в суде результатов определения кадастровой стоимости, в том числе на основании установления в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости, в случае, если результаты определения кадастровой стоимости затрагивают их права и обязанности, закреплено в статье 22 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о кадастровой оценке).

Поскольку здание, принадлежащее административному истцу, включено в Перечень объектов недвижимого имущества, в отношении которых налоговая база определяется как их кадастровая стоимость, то результаты определения кадастровой стоимости затрагивают права и обязанности административного истца.

Кадастровая стоимость спорных объектов недвижимости составила: **1306 – 201832233,3 рублей; **1427 – 209505184,6 рублей; **1277 – 229251105,5 рублей; **1320 – 9333865,74 рублей; **1459 – 18285599,89 рублей; **1343 – 30448349,79 рублей и определена по состоянию на 1 января

2018 года приказом Министерства по управлению имуществом и земельным отношениям Пермского края от 25 октября 2018 года № СЭД-31-02-2-2-1323 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости (за исключением земельных участков) на территории Пермского края».

Приведенный результат определения кадастровой стоимости помещений просит пересмотреть административный истец, при этом проверка достоверности установленной в отношении объекта оценки кадастровой стоимости, равно как и законность правового акта об ее утверждении, предметом рассмотрения по настоящему делу не являются.

Согласно части 7 статьи 22 Закона о кадастровой оценке и положений пункта 8 ФСО № 4 кадастровая стоимость объектов оценки определяется на дату формирования перечня объектов недвижимости для целей проведения государственной кадастровой оценки.

Оспаривая кадастровую стоимость помещений, в подтверждение заявленных исковых требований административным истцом представлен отчет об оценке № 6-1/19-Т от 15 января 2019 года, составленный ООО «***».

На основании определения Пермского краевого суда от 15 мая 2019 года экспертом ООО «КСИ Консалтинг» К. представлено экспертное заключение № 01-ЭЗ/19 согласно которому выявлены недостатки представленного административным истцом отчета которые влияют на итоговый результат оценки, а именно по четырем объектам оценки из шести не проведена корректировка на локальное местоположение (красную линию).

Таким образом, суд приходит к выводу о необходимости использования в качестве надлежащих доказательств: отчет об оценке № 6-1/19-Т от 15 января 2019 года, составленный ООО «ОК «Тереза» в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами: **1306; **1427 и экспертное заключение № 01-ЭЗ/19 от 29 мая 2019 года в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами: **1277; **1459; **1320; **1343.

Оценив отчет об оценке и экспертное заключение в совокупности с другими представленными по делу доказательствами, суд приходит к выводу, что указанные отчет и экспертное заключение соответствуют требованиям Закона об оценочной деятельности и федеральным стандартам оценки.

Оценщик, эксперт являются членами саморегулируемой организации оценщиков, гражданская ответственность при проведении оценки застрахована.

В силу статьи 12 Закона об оценочной деятельности итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены данным федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки оформляется отчетом независимого оценщика об оценке объекта оценки.

Согласно статье 11 Закона об оценочной деятельности итоговым документом, который составляется по результатам определения стоимости объекта оценки, является отчет об оценке объекта оценки. Отчет об оценке объекта оценки должен содержать точное описание объекта оценки; стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки, перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, принятые при проведении оценки объекта оценки допущения; последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата.

Требования к отчету об оценке установлены Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

В совокупности отчет об оценке и экспертное заключение свидетельствуют о том, что выводы оценщика и эксперта объективны, а исследования проведены всесторонне и в полном объеме на научной и практической основе.

Вопреки требованиям части 5 статьи 247 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации доказательства иного размера рыночной стоимости спорного объекта недвижимости участвующими в деле лицами в суд не представлены.

Оценив представленные доказательства в соответствии с требованиями статей 62, 84 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд приходит к выводу о достоверности итоговой величины рыночной стоимости объектов недвижимости с кадастровым номером: **1306 в размере 31082000 рублей; **1427 в размере 36794 000 рублей; **1277 в размере 139982000 рублей; **1320 в размере 6873 000 рублей; **1459 в размере 14723 000 рублей; **1343 в размере 19903000 рублей.

Таким образом, суд приходит к выводу, что требования административного истца об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере равном его рыночной стоимости подлежат удовлетворению.

Согласно пункту 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости», положений Закона об оценочной деятельности, датой подачи заявления считается дата обращения в Комиссию или суд.

Заявление административного истца о пересмотре результатов определения кадастровой стоимости подано в суд 28 февраля 2019 года, приведенная дата подлежит указанию в резолютивной части решения суда.

Определяя лицо, на которое может быть возложена обязанность по возмещению затрат на оплату судебной экспертизы, суд приходит к следующему.

Согласно статье 103 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением административного дела.

В соответствии со статьей 106 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением административного дела, относятся: расходы на оплату услуг представителей; другие признанные судом необходимыми расходы.

Положениями частей 1 и 2 статьи 111 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации установлено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В материалы дела представлен счет ООО «КСИ Консалтинг», сотрудником которой экспертом К. была проведена назначенная судом экспертиза по делу За-253/2019, стоимость судебной экспертизы составила – 50000 рублей, на день рассмотрения административного дела экспертиза участниками процесса не оплачена.

В пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2015 года № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» указано, что на основании части 4 статьи 38 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации административными ответчиками по делам об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной являются государственный орган или орган местного самоуправления, утвердившие результаты определения кадастровой стоимости, и государственный орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке.

Согласно пункту 31 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, поскольку главой 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации не установлено каких-либо особенностей распределения судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости, вопрос о судебных расходах, понесенных административным истцом, заинтересованным лицом, административным ответчиком, разрешается в соответствии с правилами главы 10 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации.

При удовлетворении требований об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости судебные расходы взыскиваются с органа, утвердившего результаты определения кадастровой стоимости.

Вместе с тем в случаях, когда удовлетворение таких требований сводится к реализации в судебном порядке права административного истца на установление кадастровой стоимости в размере рыночной, которое не оспаривается привлеченным к участию в деле административным ответчиком ни по основаниям возникновения, ни по содержанию (в том числе размеру рыночной стоимости), судебные расходы относятся на административного истца, поскольку решение суда по соответствующему делу не может расцениваться как принятое против заинтересованного лица, административного ответчика, не имеющего противоположных с административным истцом юридических интересов.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 11 июля 2017 года № 20-П «По делу о проверке конституционности положений статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами гражданки Н.Б. Слободяник и федерального государственного бюджетного учреждения «Российский сельскохозяйственный центр» положения статьи 111, части 5 статьи 247 и пункта 2 части 1 статьи 248 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, частей 1 и 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации признаны не соответствующими Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 35 (части 1, 2 и 3), 46 (части 1 и 2), 53, 55 (часть 3) и 57, в той мере, в какой этими положениями - по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, - при отсутствии возражений ответчика, административного ответчика на требования истца, административного истца фактически исключается возможность присуждения судебных расходов лицу, чье исковое заявление, административное исковое заявление об установлении кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости удовлетворено судом.

Вместе с тем, при решении вопросов о распределении судебных расходов по делам об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости не исключается учет того обстоятельства, что допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью может укладываться в приемлемый с точки зрения существующих стандартов государственной кадастровой оценки диапазон отклонений и, соответственно, не является свидетельством ошибки, приводящей – вопреки объективному экономическому содержанию отношений, связанных с формированием налоговой базы по земельному и иным имущественным налогам, – к нарушению конституционных прав и свобод граждан, организаций как налогоплательщиков.

Следовательно, определение рыночной стоимости объекта недвижимости в размере меньшем, чем его кадастровая стоимость, само по себе не свидетельствует о наличии каких-либо ошибок допущенных в ходе кадастрового учета, поскольку разница между кадастровой и рыночной стоимостями объективно обусловлена использованием различных подходов (методов) оценки. Кадастровая стоимость определяется в ходе массовой оценки, в то время как рыночная стоимость объектов недвижимости определяется индивидуально, что позволяет учитывать конкретные особенности оцениваемого объекта.

В данном случае допущенное при установлении кадастровой стоимости ее расхождение с рыночной стоимостью в среднем по шести заявленным объектам недвижимости незначительно (47,7%) и укладывается в приемлемый диапазон отклонений и, следовательно, не может

свидетельствовать об ошибочности ранее состоявшейся кадастровой оценки объектов недвижимости, повлекшей нарушение прав административного истца как налогоплательщика.

При разрешении заявления общества судом принимается во внимание, что ранее определенная с применением удельных показателей кадастровой стоимости, полученных в порядке массовой оценки кадастровая стоимость земельных участков незначительно превышает итоговую величину рыночной стоимости указанных земельных участков, установленную судом в качестве кадастровой, а именно на 47,7% в среднем по шести объектам недвижимости, что не свидетельствует о повлекшей нарушение прав административного истца ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретным объектам недвижимости.

Поэтому, с учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации по вопросу распределения бремени несения судебных расходов, в соответствии с которой существенное (значительное) превышение кадастровой стоимости, ранее определенной в порядке массовой оценки, установленной судом в размере его рыночной стоимости, может свидетельствовать о повлекшей нарушение прав соответствующего лица ошибке, допущенной при формировании методики определения кадастровой стоимости или при ее применении к конкретному объекту недвижимости, суд в условиях отсутствия такого существенного превышения, не находит оснований для отнесения судебных расходов на административного ответчика.

В данном случае, судебная экспертиза назначена в интересах административного истца для определения и обоснования его требований, во исполнение обязанности административного истца по представлению надлежащих доказательств, в связи с реализацией его права на пересмотр кадастровой стоимости объекта недвижимости в судебном порядке.

Административный ответчик не возражал против удовлетворения требований с учетом экспертного заключения.

Соответствующие судебные издержки возникли в связи с установлением обстоятельств, бремя доказывания которых в силу закона возложено на Общество, поэтому такие расходы подлежат отнесению на административного истца.

Руководствуясь статьями 175 – 180, 249 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Административное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью «Пермь-констракш» удовлетворить.

Установить кадастровую стоимость объектов недвижимости:

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 3988,2 кв.м., расположенного по адресу: ****, с кадастровым номером **1306 равной его рыночной стоимости в размере 31 082 000 рублей по состоянию на 1 января 2018 года;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 4141,4 кв.м., расположенного по адресу: ****, с кадастровым номером **1427 равной его рыночной стоимости в размере 36 794 000 рублей по состоянию на 1 января 2018 года;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 4535,7 кв.м., расположенного по адресу: ****, с кадастровым номером **1277 равной его рыночной стоимости в размере 139 982 000 рублей по состоянию на 1 января 2018 года;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 179,9 кв.м., расположенного по адресу: ****, с кадастровым номером **1320 равной его рыночной стоимости в размере 6 873 000 рублей по состоянию на 1 января 2018 года;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 342,8 кв.м., расположенного по адресу: ****, с кадастровым номером **1459 равной его рыночной стоимости в размере 14 723 000 рублей по состоянию на 1 января 2018 года;

- нежилого помещения, назначение: нежилое, общей площадью 579,3 кв.м., расположенного по адресу: ****, с кадастровым номером **1343 равной его рыночной стоимости в размере 19 903 000 рублей по состоянию на 1 января 2018 года.

Датой подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости следует считать 28 февраля 2019 года.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Пермь-констракш» в пользу общества с ограниченной ответственностью «***» стоимость экспертизы в размере 50000 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Пермского краевого суда через суд, вынесший решение в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме – 11 июня 2019 года.

Судья (подпись)